

## contrat de bail de location

### 1. parties contractantes

- d. buxant, propriétaire, domicilié  
rue charles dubois, 63  
1342 ottignies-louvain-la-neuve  
ci-après dénommé "le bailleur"
- \*\*\*\*\*, domicilié actuellement  
\*\*\*\*\*,  
\*\*\*\*\*,  
ci-après dénommé "le preneur"

### 2. lieux loués

le bailleur donne en location au preneur, qui l'accepte, un studio à usage d'habitation situé rue charles dubois, 63 à 1342 ottignies-louvain-la-neuve.

### 3. destination des lieux loués

les lieux sont loués à destination d'habitation privée ; le preneur ne peut changer cette destination.

### 4. durée

la location se fera entre le \*\*.\*\*.\*\*. et le \*\*.\*\*.\*\*.

les lieux loués ne peuvent être occupés que si toutes les dispositions du bail sont appliquées et principalement les articles 6, 7 et 8.

l'article 9 du bail doit être respecté même durant le mois de préavis ; dans le cas contraire, les lieux doivent être immédiatement libérés par le preneur.

le bail prendra fin, en tous cas, lors du décès du preneur, la présente convention ayant été conclue en considération de la personne du preneur, à l'exception de ses héritiers ou ayant droit, qui restent cependant tenus des obligations contractées par le preneur, avant son décès.

au cas où le preneur se maintiendrait dans les lieux sans titre ni droit, le montant de l'indemnité d'occupation que le bailleur aurait le droit de réclamer serait, en tout état de cause, au moins égal à celui du loyer prévu au présent bail.

### 5. loyer

le loyer varie suivant les lois en vigueur.

dans l'état actuel des choses, le loyer, payable par versements mensuels et par anticipation par la banque ou en liquide, s'élève à 415.00 EUR, tout compris (connexion internet par fil également).

à chaque changement de loyer, le preneur sera averti par lettre ou courriel pour en verser le montant le mois suivant et les éventuels arriérés.

les augmentations ou diminutions interviendront de plein droit sans qu'une sommation ou autre avertissement ne soit nécessaire.

chaque loyer non payé à échéance rapportera, de plein droit et sans mise en demeure, un intérêt conventionnel de 12 % l'an, sans préjudice du droit du bailleur d'expulser le preneur après deux échéances restées impayées.

### 6. caution financière

le preneur déposera auprès d'une agence bancaire de son choix, une caution équivalente à deux mois de loyer, soit 830.00 EUR.

si le preneur le désire, cette caution pourra être déposée en liquide chez le bailleur.

le preneur récupérera sa caution lors de son départ des lieux, déduction faite des éventuelles dégradations des lieux durant son séjour.

il est évident que la caution déposée ne peut pas servir de loyer pour les deux derniers mois d'occupation.

7. caution solidaire et indivisible

la personne suivante déclare s'engager solidairement et indivisiblement et cautionner toutes les obligations qui pourraient résulter du présent contrat, personnellement et solidairement avec tous autres débiteurs ou obligés, et renonce à tout bénéfice de division ou discussion.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

8. assurances

le preneur est tenu de couvrir auprès d'une compagnie d'assurance du marché belge une police d'assurance incendie, dégâts des eaux, bris de vitrages, avec toutes les garanties accessoires y compris le chômage immobilier, pour des montants suffisants et indexés, couvrant sa responsabilité locative ou d'occupant telle qu'elle découle des articles 1302, 1732 et suivants du code civil et la responsabilité qu'il pourrait encourir vis-à-vis des tiers ("recours des voisins").

ce contrat souscrit par le preneur devra prévoir l'abandon de recours contre le bailleur.

la compagnie d'assurance doit être agréée par le bailleur et doit certifier par écrit la concordance entre le présent article et la police souscrite par le preneur ; celui-ci doit fournir au bailleur une copie de sa police et de ses quittances successives.

9. impositions spéciales

il est strictement interdit de fumer dans l'immeuble où se trouve le studio ; cette imposition est valable tant pour le preneur que pour toute personne qu'il reçoit chez lui.

la connexion internet est fournie par fil (système via une prise de courant) ; derrière cette connexion, le preneur ne pourra pas installer un système wi-fi.

10. sous-location

le preneur ne pourra, sans l'accord écrit du bailleur, ni céder tout ou partie de ses droits de location, ni sous-louer en tout ou en partie.

11. transformations

le preneur ne pourra pas apporter des modifications, transformations ou aménagements aux lieux loués sans l'autorisation écrite du bailleur.

ces frais pourront être repris, sans obligation, par le successeur ou le propriétaire s'il le juge utile, suivant factures avec un taux de vétusté à établir entre les partenaires (environ 10 % par année).

12. état et entretien des lieux

le preneur reconnaît expressément que l'immeuble et le mobilier mis éventuellement à sa disposition sont conformes aux photos digitales prises lors de l'entrée du preneur dans les lieux et reprises sur un support magnétique fourni aux deux parties.

il s'engage à maintenir et à restituer l'immeuble et le mobilier en parfait état à la fin du bail.

le preneur devra occuper et entretenir les lieux loués en bon père de famille ; il devra faire à ses frais toutes les réparations locatives.

le bris de glace, même par force majeure, est à charge du preneur.

le bailleur pourra exiger l'exécution immédiate par le preneur des réparations et travaux d'entretien, sans attendre l'expiration du bail.

le preneur signalera au bailleur les travaux à exécuter pour la préservation de l'immeuble, tout retard engageant sa responsabilité.

le preneur devra permettre que l'on fasse au bâtiment les réparations autres que locatives qui viendraient à y être nécessaires, sans pouvoir exiger aucune réduction de loyer ou indemnité, sous prétexte de troubles dans la jouissance, même si elles dépassaient une durée de quarante jours.

13. fin du bail

pendant les délais de préavis, le preneur devra permettre la visite du studio par des amateurs éventuels, les mardis, jeudis et samedis entre 9 et 18 heures.

14. sanctions

le bailleur sera fondé à demander la résiliation immédiate du bail, non seulement au cas où le preneur ne respecterait pas les stipulations du présent bail, mais également dans les cas suivants :

- si le preneur venait à tomber en faillite ou entrerait en liquidation
- si le preneur laissait protester sa signature
- si le preneur n'observait pas toutes les conditions de toutes autres conventions intervenues ou à intervenir entre les parties.

en cas de rupture anticipative du bail, le preneur paiera au bailleur une indemnité de relocation dont le montant ne pourra, en tout état de cause, être inférieure à deux mois de loyer.

fait en trois exemplaires à ottignies-louvain-la-neuve, le \*\*.\*\*.\*\*. \*\*

le preneur

la caution

le bailleur